

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Оренбургской области
(Управление Росреестра по Оренбургской области)**

РУКОВОДИТЕЛЬ

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

23.01.2025 № 02-14-00204-ВР/25

№ _____

Исполняющему обязанности
заместителя министра природных
ресурсов, экологии и
имущественных отношений
Оренбургской области

Быстровой А.С.

[АСЭД](#)

На № _____ от _____

О вступлении в силу Закона № 370-ФЗ¹

Уважаемая Александра Сергеевна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Оренбургской области, с целью увеличения результативности по проведению мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимого имущества, предусмотренных Законом № 518-ФЗ², сообщает следующее.

Ранее Закон № 137-ФЗ³ был дополнен положениями статьи 3.8, предусматривающей возможность *упрощенного бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых располагаются жилые дома, которые используются гражданами для постоянного проживания и возведены до 14 мая 1998 года.*

С даты вступления в силу Закона № 370-ФЗ (09.11.2024) положения статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ применяются и *в отношении домов блокированной застройки, соответствующих признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если количество таких домов, возведенных до 14 мая 1998 года, в одном ряду не превышает двух.*

При совокупности вышеуказанных условий, образование земельного участка, на котором расположен жилой дом или дом блокированной застройки, если количество блоков в одном ряду не превышает двух,

¹ Федеральный закон от 29.10.2024 № 370-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

² Федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

³ Федеральный закон от 25.10.2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

возведенных до 14 мая 1998 года, осуществляется на основании схемы расположения земельного участка в случае, если отсутствует утвержденный проект межевания территорий, предусматривающий образование такого земельного участка, либо утвержденный проект межевания не предусматривает образование такого земельного участка.

Заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка должно отвечать требованиям, установленным пунктом 4 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.

При этом к вышеуказанному заявлению прилагаются:

1) схема расположения земельного участка (в случае, если земельный участок подлежит образованию);

2) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением обращается представитель заявителя;

3) документ, подтверждающий подключение (технологическое присоединение) жилого дома (дома блокированной застройки) к сетям инженерно-технического обеспечения и (или) подтверждающий осуществление оплаты коммунальных услуг;

4) документ, который подтверждает проведение государственного технического учета и (или) технической инвентаризации жилого дома до 1 января 2013 года и из которого следует, что заявитель является правообладателем жилого дома (дома блокированной застройки) либо заказчиком изготовления указанного документа и жилой дом возведен до 14 мая 1998 года;

5) документ, подтверждающий предоставление либо передачу иным лицом земельного участка, в том числе из которого образован испрашиваемый земельный участок, заявителю;

6) документ, подтверждающий регистрацию заявителя по месту жительства в жилом доме (доме блокированной застройки) до 14 мая 1998 года;

7) выписка из похозяйственной книги или из иного документа, в которой содержится информация о жилом доме (доме блокированной застройки) и его принадлежности заявителю;

8) документ, выданный заявителю нотариусом до 14 мая 1998 года в отношении жилого дома (дома блокированной застройки), подтверждающий права заявителя на него.

В случае отсутствия всех выше названных документов заявитель прилагает только тот документ, который у него имеется.

Если в отношении жилого дома или дома блокированной застройки не осуществлен государственный кадастровый учет к заявлению прилагается технический план объекта капитального строительства.

Истребование дополнительных документов при наличии у гражданина документов, предусмотренных подпунктами 3 - 8 пункта 5 и пунктом 6 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ, а также требование подтверждения, в том числе в

судебном порядке, использования не допускается.

В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления:

1) проводит осмотр жилого дома в целях подтверждения его наличия на испрашиваемом земельном участке (результаты осмотра жилого дома фиксируются актом осмотра⁴);

2) осуществляет опубликование в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов либо законов субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, извещения о предоставлении земельного участка, указанного в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или о предоставлении такого земельного участка, обеспечивает размещение такого извещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте уполномоченного органа, а также на информационных щитах в границах населенного пункта, на территории которого расположен земельный участок.

В случае, если по итогам рассмотрения заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, подача заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а также документов, предусмотренных настоящей статьей, не требуется.

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, образованного на основании указанного решения, осуществляется после его постановки на государственный кадастровый учет и не позднее двадцати рабочих дней со дня представления заявителем в уполномоченный орган исполнительной власти или орган местного самоуправления технического плана жилого дома, расположенного на таком земельном участке (за исключением случая, если на момент осуществления государственного кадастрового учета земельного участка в отношении жилого дома осуществлен государственный кадастровый учет жилого дома).

Основания для принятия решения об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка установлены в пункте 12 статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ.

⁴ Приказ Росреестра от 23.03.2022 № П/0100 «Об установлении порядка проведения осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, формы акта осмотра жилого дома в целях предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности»

Обращаем Ваше внимание на то, что положения статьи 3.8 Закона № 137-ФЗ не распространяются на многоквартирные дома и дома блокированной застройки с количеством таких домов, возведенных до 14 мая 1998 года, в одном ряду *более двух*.

В дополнение отмечаю, что в случае, если до 01.03.2022 в ЕГРН были внесены сведения о блоках в качестве квартир в жилых домах блокированной застройки, и зарегистрированы права на такие являющиеся блоками квартиры, право общей долевой собственности собственников таких квартир на земельный участок, занятый этим жилым домом блокированной застройки и образованный до вышеуказанной даты в соответствии с жилищным законодательством, сохраняется. В отношении указанного земельного участка может осуществляться его раздел, в том числе с учетом особенностей, предусмотренных частью 5 статьи 16 Закона № 476-ФЗ⁵.

С учетом вышеизложенного, с целью организации в кратчайший срок дополнительных работ по выявлению правообладателей земельных участков, в границах которых расположены жилые дома или дома блокированной застройки с количеством таких домов в одном ряду не более двух, просим довести вышеуказанную информацию до всех муниципальных образований Оренбургской области, действующих в реализации положений Закона № 518-ФЗ.



В.Е. Решетов

Суркова Оксана Владимировна, начальник отдела государственной регистрации недвижимости
(3532) 34-11-07, 56_upr@rosreestr.ru

ⁱДанный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://crypto.kadastr.ru/svs/verify>.

⁵ Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»